



Jahresbericht 2025



BGG

Baugenossenschaft Glarus

Einladung zur 74. Genossenschaftsversammlung der Baugenossenschaft Glarus

Datum, Zeit: Freitag, 8. Mai 2026, 19.00 Uhr
Ort: Saal des Restaurant Schützenhaus, Glarus

Traktanden

1. Begrüssung
2. Mitteilungen
3. Wahl der Stimmenzähler
4. Protokoll der Genossenschaftsversammlung vom 2. Mai 2025
5. Jahresbericht 2025
6. Jahresrechnung 2025
 - Bericht der Revisionsstelle
 - Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
 - Wahl der Revisionsstelle
7. Anträge der Mitglieder
8. Anträge des Vorstandes
 - Kompetenzerteilung zum Abschluss eines Baurechtsvertrages mit der Ortsgemeinde Weesen
9. Varia



Die Teilnahme an der GV ist bis am
Mittwoch, 22. April 2026, per E-Mail
an info@bgglarus.ch oder mit dem
Anmeldetalon anzumelden.

Glarus, im März 2026

Vorwort

Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschafter

Das Geschäftsjahr 2025 darf als ein ausgesprochen erfreuliches und in vielerlei Hinsicht sogar ausgezeichnetes Jahr in der Geschichte der Baugenossenschaft Glarus bezeichnet werden. Mit dem besten Jahresergebnis seit 1952 konnte ein Meilenstein erreicht werden, der die nachhaltige und umsichtige Entwicklung unserer Genossenschaft eindrücklich widerspiegelt.

Das Geschäftsjahr verlief ohne Überraschungen. Alle Ereignisse bewegten sich im ordentlichen Rahmen, was einmal mehr die Stabilität, Verlässlichkeit und solide Organisation der Baugenossenschaft Glarus unterstreicht. Gerade diese Kontinuität bildet die Grundlage für das sehr positive Jahresergebnis.

Der Vorstand hat sich im Berichtsjahr mit der sorgfältigen Bewirtschaftung und dem Unterhalt der bestehenden Liegenschaften befasst. Im Zentrum standen dabei die Sicherung der Werterhaltung, eine verlässliche Betreuung der Mietverhältnisse sowie eine vorausschauende Planung der zukünftig notwendigen Massnahmen.

Nebst der Bewirtschaftung des Bestandes hat der Vorstand zudem laufend und aktiv Ausschau nach Möglichkeiten zur Schaffung von weiterem genossenschaftlichem Wohnraum gehalten. Insgesamt wurden bis im Herbst 2025 vier Projekte – darunter auch bestehende Wohnbauten – eingehend geprüft. Keines dieser Angebote erwies sich jedoch für die Baugenossenschaft als geeignet, sei es aufgrund zu hoher Kosten, unzureichender Grösse oder einer nicht passenden Lage.

Im Vorwort des Präsidenten wurde im Jahresbericht 2024 darauf hingewiesen, dass Politik und Behörden für die Schaffung von mehr genossenschaftlichem Wohnbau den Zugang zu bezahlbaren Grundstücken ermöglichen müssen. Trotz unserer Bemühungen besteht innerhalb unseres Kantons aktuell keine Möglichkeit, eine unseren Bedürfnissen entsprechende Parzelle für die Realisierung eines Projektes innert nützlicher Frist zu erhalten. Umso überraschender und zugleich erfreulicher war es für den Vorstand, als im Herbst 2025 die

Gemeinde Weesen mit dem Anliegen einer möglichen Zusammenarbeit aktiv auf die Baugenossenschaft Glarus zugekommen ist.

In der Gemeinde Weesen besteht bislang kein genossenschaftlicher Wohnraum. Gleichzeitig wird bezahlbarer Wohnraum für die Bewohnerinnen und Bewohner zunehmend knapper, und auch sogenannte Leerkündigungen stellen für viele Betroffene eine wachsende Herausforderung dar. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Ortsgemeinde Weesen, der Baugenossenschaft Glarus eine Baulandparzelle an bester Lage mit einer Fläche von rund 12'700 m² im Baurecht abzutreten, um darauf innerhalb der nächsten zehn Jahre genossenschaftlichen Wohnraum zu realisieren. Am 22. Dezember 2025 wurde zwischen der Ortsgemeinde Weesen und der Baugenossenschaft Glarus eine entsprechende Absichtserklärung unterzeichnet. Weitere Informationen zu diesem Vorhaben und dieser einmaligen Chance für unsere Baugenossenschaft finden sich im Jahresbericht unter Anträge des Vorstandes (Trakt. 8).

Der Vorstand dankt allen Beteiligten für ihr Engagement und ihre Unterstützung. Das ausgezeichnete Resultat des Jahres 2025 ist Ausdruck einer gemeinsamen, verantwortungsvollen Arbeit und schafft eine starke Basis für die zukünftige Weiterentwicklung unserer Genossenschaft.

Euer Präsident
Rolf Luchsinger

Vorstand / Geschäftsstelle

Vorstand



Richard Schmidt
Vorsitzender der
Kom. Personal,
Recht & Marketing



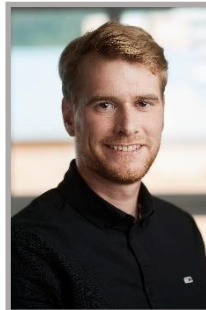
Manuela Elmer-Figi
Mitglied der
Baukommission



Rolf Luchsinger
Präsident
Vorsitzender der
Finanzkommission



Irene Arnold
Mitglied der
Kom. Personal,
Recht & Marketing



Matthias Jenny
Mitglied der
Baukommission

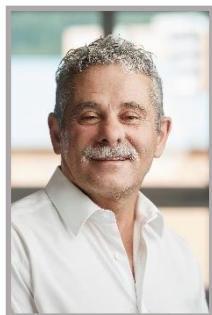


Bruno Kälin
Vorsitzender der
Baukommission



Stefan Maduz
Mitglied der
Finanzkommission

Geschäftsstelle



Roman Steiger
Geschäftsführer



Pascal Grossmann
Geschäftsführer Stv.



Beatrice Stucki-Gachnang
Sekretariat

Rückblick

Das Berichtsjahr brachte für die BGG sowohl Herausforderungen als auch positive Entwicklungen mit Blick auf die Zukunft. Ein zentraler Meilenstein war die frühzeitige Ernennung von Pascal Grossmann als Nachfolger des Geschäftsführers per 1. Juli 2027. Pascal Grossmann hat seine Tätigkeit als stellvertretender Geschäftsführer am 1. November 2025 mit einem reduzierten Pensum aufgenommen. Dank dieser vorausschauenden Entscheidung können eine sorgfältige Einarbeitung sowie eine reibungslose Übergabe der Aufgaben und Verantwortlichkeiten sichergestellt werden.

Parallel zu diesen personellen Weichenstellungen ergaben sich auch finanzielle Entlastungen für einen Teil der Mieterschaft. Aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes von 1,5 % auf 1,25 % konnten bei einzelnen Mietverträgen Mietzinssenkungen vorgenommen werden.

Neben diesen positiven Entwicklungen war das Berichtsjahr auch von baulichen Herausforderungen geprägt. Die Strassen-Sanierungsarbeiten an der Schiltstrasse stellten im vergangenen Frühling und Sommer insbesondere für die Mieterinnen und Mieter der Liegenschaft Schilt-

strasse 1 eine erhebliche Belastung dar. Die BGG bedankt sich an dieser Stelle nochmals ausdrücklich für die Geduld. Im Zuge der Sanierung wurden zudem die Tiefgarageneinfahrt sowie die Besucherparkplätze neu asphaltiert und die Tiefgarage umfassend gereinigt, was zu einer nachhaltigen Aufwertung der Liegenschaft beiträgt.

Den Blick nach vorne richtete die BGG im Rahmen der Strategiesitzung im Februar 2025. Dabei wurden zentrale Themen sowie die zukünftige Ausrichtung der Genossenschaft intensiv diskutiert. Diese Sitzung bildete eine wichtige Grundlage, um die kommenden Jahre aktiv und vorausschauend zu gestalten. Ein zentrales Anliegen bleibt weiterhin die Suche nach neuen Möglichkeiten zur Erhöhung der Anzahl Genossenschaftswohnungen. Verschiedene Projekte und Optionen – von Linthal bis Weesen – wurden geprüft. Auch wenn sich nicht jede Möglichkeit realisieren lässt, bleibt dieses Ziel ein wesentlicher Bestandteil der strategischen Ausrichtung der BGG.

Insgesamt blicken wir auf ein bewegtes Jahr zurück. Mit Engagement, Weitsicht und dem genossenschaftlichen Gedanken im Zentrum wird die BGG auch künftig ihren Weg erfolgreich weitergehen.

Mieterinnen und Mieter

Insgesamt beschäftigten 12 Wohnungswechsel, 25 Garagenwechsel sowie 11 weitere Mieterwechsel bei Parkplätzen und Mieträumen die Geschäftsstelle. Sämtliche Wohnungen wurden sorgfältig für die neuen Mieter vorbereitet. Je nach Zustand waren der Ersatz von Küchengeräten und/oder Sanitärapparaten, Malerarbeiten, Ersatz von Bodenbelägen sowie die Erneuerung von Silikonfugen notwendig; bei einer Wohnung stand zudem eine grössere Sanierung an.

Zu den Herausforderungen des vergangenen Jahres gehörte unter anderem auch der Umgang mit Reklamationen, auffällig insbesondere im Zusammenhang mit Kinderlärm. Dabei zeigt sich, dass die Toleranz unter den Mietenden insgesamt abgenommen hat. Gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz sind fürs friedliche Zusammenleben in genossenschaftlichen Überbauungen unerlässlich. Kinderlärm ist Teil eines lebendigen Wohnumfelds und ist bis zu einem gewissen Grad



unvermeidbar. Wir appellieren an dieser Stelle an alle Mieterinnen und Mieter, mit Verständnis und Offenheit aufeinander zuzugehen und Konflikte nach Möglichkeit im direkten Gespräch respektvoll zu klären.

Zum Gedenken

In dieser Rubrik gedenken wir allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern, von welchen wir im vergangenen Jahr Abschied nehmen mussten. Vorstand und Geschäftsstelle möchten allen Angehörigen der verstorbenen Mitglieder ihr tiefes Mitgefühl aussprechen. Wir danken den Verstorbenen für ihren wertvollen Beitrag und ihre Unterstützung in der Vergangenheit und werden sie in Ehren halten.

31. 03. 25	Erika Kälin	Genossenschafterin
28. 04. 25	Brigitta Marthy	Mieterin Schiltstrasse 1
26. 05. 25	Fritz Walcher	Mieter Schiltstrasse 1 & Langjähriges Vorstandsmitglied & ehemaliger Geschäftsführer
15. 06. 25	Margrith Blöchlinger	Mieterin Bleichstrasse 17
26. 08. 25	Hans Aebli	Mieter Schiltstrasse 1
30. 11. 25	Edgar Thoma	Genossenschafter
03. 12. 25	Christoph Franz	Mieter Bleichstrasse 19
15. 12. 25	Maria Findeis	Genossenschafterin

Kommission für Personal, Recht und Marketing

2025 – Stabilität und Wechsel

Der Alltag hat nunmehr definitiv Einzug in unsere neue Überbauung «Lärche» in Glarus gehalten, was auch die Herausforderungen für unser Personal stabilisiert hat. Ein Generationswechsel fand in Bezug auf Helene und Köbi Rychen statt, bei welchen die Umgebungsarbeiten an der Bleichestrasse 17/19 neu an Sandra und Antonio Gatto übertragen wurden. In den wohlverdienten Ruhestand gingen Irene und Hanspeter Arnold (Hauswartung Bleichestrasse 17/19) – ein herzliches Dankeschön für die geleistete Arbeit, welche weit über das Pflichtenheft hinausging.

Personalanlass

Am 12. November 2025 führte die Baugenossenschaft Glarus einen Personalanlass durch. Bei einer Besichtigung der REMA Reinigungssysteme GmbH erhielten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen wertvollen Einblick in die Palette von Reinigungsmaschinen der neuesten Generation. Der Abend fand seinen Ausklang bei einem Nachtessen im Restaurant «National» in Näfels.

Effizient und erfinderisch



Für das regelmässig anfallende Laub und Grüngut, das an der Bleichestrasse 17 und 19 in Glarus eingesammelt und zur Deponie transportiert werden muss, hat Antonio Gatto kurzerhand einen eigenen Anhänger gebaut. So kann er das Material nun mit seinem Töffli abtransportieren. Eine solche Initiative verdient besondere Anerkennung. Wir danken ihm herzlich für seinen Einsatz, seine Innovationsfreude und seinen Beitrag zur Weiterentwicklung unserer Arbeitsprozesse.

Übersicht der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer der Baugenossenschaft Glarus

Glarus

Schützenhausstrasse 60 & 62

Bleichestrasse 17 & 19

Schiltstrasse 1

Feldstrasse 9 & 11

Sommerweg 37 & 39

Flamur & Valbone Junuzi

Flamur & Valbone Junuzi

Francesco & Lea Imbrogna

Antonio & Sandra Gatto

Peter & Susann Leuzinger

Antonio & Sandra Gatto

Maria Trovato

Verena Hefti

Mollis

Rüfi 1 & 2

Rüfi 5

Neuhaus 1 & 2

Diar & Erina Miftaraj

Mendim & Edita Zenunaj

Mendim & Edita Zenunaj

Baukommission

Ein ruhiges Geschäftsjahr für die Baukommission

Nach den vergangenen, intensiven Jahren konnte die Baukommission im Jahre 2025 die Aufgaben und Pflichten ruhiger angehen.

Die 24 Wohnungen mit der neuen BGG-Geschäftsstelle an der Schützenhausstrasse 60 und 62 in Glarus sind mit zufriedenen Mieterinnen und Mieter bewohnt. Im Verlauf des gesamten Jahres ereigneten sich keine nennenswerten Vorkommnisse.

Das Überbauungskonzept ist stimmig, die grosszügigen Wohnungen sind sehr funktional und die Lebensqualität in den lichtdurchfluteten Wohnräumen sehr angenehm.

Die Arbeitsplatzqualität in der neuen Geschäftsstelle, mit einladendem Ambiente sowie viel Tageslicht an jedem Arbeitsplatz, ist sehr gefällig und treibt zu Höchstleistungen an. Das grosszügige Sitzungszimmer und die angenehme Raumakustik beeindrucken jeden Gast und hinterlassen einen positiven Eindruck.



Mehrfamilienhaus Schützenhausstrasse 62, Glarus mit Tiefgaragennotausgang

Als letzte bauliche Massnahme wurde der Tiefgaragennotausgang mit einer verkleideten Holzkonstruktion überdacht. Die optimal integrierte Überdachung in der hochwertigen Umfeldgestaltung dient als Witterungsschutz, und die Treppe ist jederzeit rutschfest begehbar. Der Zu- und Ausgang wird von den externen Tiefgaragenmietern sehr geschätzt.



Mehrfamilienhaus Schützenhausstrasse 60, Glarus

Nach dem ersten Betriebsjahr der Wohnhäuser Schützenhausstrasse 60 und 62 darf stolz von einem vollumfänglich gelungenen Neubauprojekt gesprochen werden. Die jahrelange Planung, zahlreiche Sitzungen und die fachlich kompetente Bauausführung haben sich mehr als gelohnt. Im Frühling 2026 steht die 2-Jahres-Garantiekontrolle an, bei der kaum unerwartete Überraschungen festzustellen sein werden.

Die Um- und Ausbauarbeiten der ehemaligen Geschäftsstelle an der Schiltstrasse 1 in Glarus, welche in eine grosszügige 4 ½-Zimmer-Wohnung ausgebaut wurde, konnte termingerecht im April 2025 vermietet und bezogen worden. Die Bauarbeiten, der sehr gelungen Umnutzung, wurde professionell durch Roman Steiger begleitet.





Die Umbaukosten konnten im Kostenvoranschlagsrahmen mit allen beteiligten Unternehmungen abgerechnet werden. Somit steht eine weitere grosszügige und kostengünstige BGG-Genossenschaftswohnung auf dem Wohnungsmarkt in Glarus zur Verfügung.

Vom angespannten, teuren und knappen Mietwohnungsmarkt ist nicht nur der Kanton Glarus betroffen. Auch angrenzende Kantone resp. Gemeinden kämpfen damit, wodurch Familien und Personen mit geringeren Einkommensverhältnissen attraktive Wohngemeinden verlassen müssen. Die Fluktuation der oft engagierten Familien und Einzelpersonen im Sozial- und Vereinsleben führt langfristig dazu, dass Gemeinden zu reinen Schlafgemeinden mutieren.

Die Ortsgemeinde Weesen hat sich proaktiv gegen diesen Trend entschieden und im Herbst 2025 das Gespräch mit der Baugenossenschaft Glarus gesucht. Nach eingehenden Verhandlungen konnte kurz vor Weihnachten 2025 eine Absichtserklärung zur Überbauung einer geeigneten Bauparzelle zur Erstellung von ca. 75 genossenschaftlichen Wohnungen durch die Baugenossenschaft Glarus unterzeichnet werden.

Dieses spannende Neubauprojekt wird von der Baukommission umgehend intensiv bearbeitet. Wir sind überzeugt, dass auch die Mitglieder der Baugenossenschaft Glarus das Potenzial mit uneingeschränkter Zustimmung an der Generalversammlung im Frühling 2026 erkennen. Dieses Bauprojekt könnte als weiteres Leuchtturmprojekt in die erfolgreiche Genossenschaftsgeschichte der BGG eingehen. Diese einmalige Chance darf nicht verkannt werden.

Der unermüdliche Auftrag kostengünstigen Wohnraum in der Region anzubieten, hat weiterhin höchste Priorität für die Baugenossenschaft Glarus.

Finanzkommission

Ein spannendes und intensives Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr 2025 erzielte die Baugenossenschaft Glarus mit einem Gewinn von CHF 223'087.69 das **beste Ergebnis** in ihrer bald 75-jährigen Geschichte.

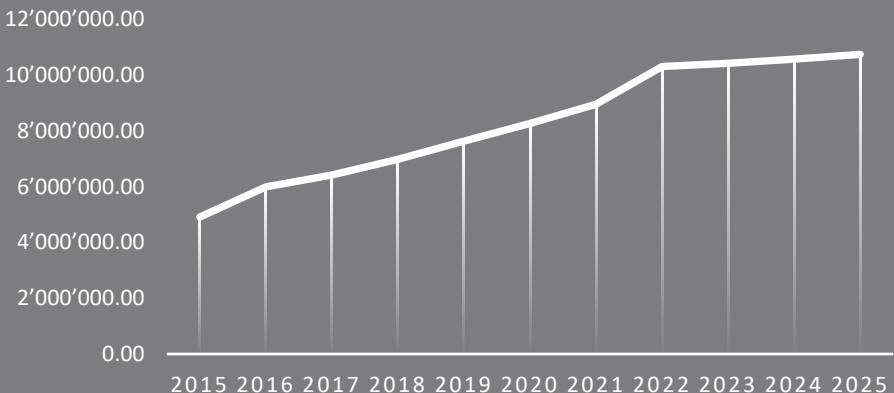
Die sorgfältige Mieterauswahl, der stetige Unterhalt der Liegenschaften, die notwendigen Erneuerungen und auch der Zubau von neuen, der Nachfrage entsprechenden Wohnungen zahlt sich aus.

Die Liquidität hat mit CHF 561'257.05 wieder einen komfortablen Stand erreicht und die Leerstände und Mietzinsausfälle sind mit CHF 10'750.45 wiederholt vernachlässigbar. Das anhaltend tiefe Zinsniveau und eine verhältnismässig tiefe Belehnung des Immobilienportfolios tragen ebenfalls massgeblich zum erfreulichen Ergebnis bei.

Diese Ausgangslage bietet dem Vorstand hohe Planungssicherheit für die Budgetierung und die Verwendung der liquiden Mittel.

Es darf mit Freude festgestellt werden, dass unsere Baugenossenschaft Glarus finanziell sehr stabil dasteht und wiederum eine Verzinsung ihres Kapitals von 2% zulässt.

ANTEILSCHEINKAPITAL



Anträge des Vorstandes

Kompetenzerteilung zum Abschluss eines Baurechtsvertrages mit der Ortsgemeinde Weesen



Einleitung

Der Vorstand der Baugenossenschaft Glarus nimmt die Hauptaufgabe sehr ernst: Einerseits gilt es, den Bestand und die Substanz unserer Liegenschaften zu erhalten und andererseits die Genossenschaft durch stetiges und qualitatives Wachstum weiterzuentwickeln.

Wir haben verschiedene Projekte im Kanton Glarus im Jahr 2025 geprüft. Leider erfüllte keines dieser Projekte die vom Vorstand gestellten Anforderungen. Folgende Kriterien müssen z.B. bei bestehenden Liegenschaften erfüllt sein: gute Lage, guter Zustand der Substanz, mittlere bis hohe Nachfrage nach Miet-/Genossenschafts-wohnungen, intakte Infrastruktur, zukunftsfähige Grundrisse und Wohnungsgrößen, Abschätzbarer Investitionsbedarf, effiziente Verwaltung usw. Der Vorstand ist nicht bereit, bei den Anforderungen Kompromisse einzugehen.

Im September 2025 nahmen die Gemeindepräsidentin Frau Rhea Gisler und der Ortsgemeindepräsident Herr Philippe Jolly von Weesen mit unserem Präsidenten Kontakt auf. Sie wurden aufgrund unseres Zweckes und des gelungenen Projektes «Lärche» auf uns aufmerksam. In der Gemeinde Weesen gibt es keine Genossenschaft, welche den Bewohnerinnen und Bewohnern Wohnungen vermietet, welche auf der Basis der Kostenmiete vermietet werden. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum treibt die Mietpreise in der Gemeinde Weesen zunehmend in die Höhe. Der für die «Weesner» zahlbare Wohnraum schwindet immer weiter. Junge Familien, Alleinstehende, ältere Paare, Rentner usw. werden durch die nicht mehr zahlbaren Preise der Wohnungen aus Weesen verdrängt.

Die Ortsgemeinde Weesen verfügt im Moos (vis-à-vis des Sportplatzes) über eine seit Jahren eingezonte und erschlossene Parzelle von 12'720 m². Die Lage der Parzelle beurteilen wir als ausgezeichnet. Schule, öffentlicher Verkehr, Autobahnanschluss, Sportmöglichkeiten, Naherholungsgebiete, der Walensee und das Dorfzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants liegen in nächster Nähe.

Die Ortsgemeinde Weesen ist bereit, diese Parzelle der Baugenossenschaft Glarus im Baurecht für eine Dauer von 100 Jahren mit Option auf Verlängerung, zur Verfügung zu stellen.

Am 22. Dezember 2025 haben die Baugenossenschaft Glarus mit der Ortsgemeinde Weesen eine Absichtserklärung unterschrieben, welche bereits die Bedingungen für das zu gewährende Baurecht umreissen.

Warum Weesen?

Der Vorstand ist grundsätzlich bestrebt, den genossenschaftlichen Wohnbau in unserer Region weiterzuentwickeln und die Baugenossenschaft Glarus weiter zu stärken. Mit der Realisierung des Projektes Weesen können wir innert nützlicher Frist weiteren und auf dem Markt stark nachgefragten, bezahlbaren Wohnraum in unserer Region schaffen. In Glarus Nord haben wir bereits fünf Mehrfamilienhäuser. Die Parzelle Nr. 717 in Weesen weist (Luftlinie) lediglich eine Distanz von ca. 200 m zu unserer Kantons- und Gemeindegrenze aus und liegt somit in nächster Nähe und unserem Einzugsgebiet. Auch die Verwaltung kann sehr gut und in erreichbarer Distanz sichergestellt werden.

Weesen ist zwischenzeitlich für unsere Institution mehr als nur eine Option, es ist eine einmalige Chance. Die Ortsgemeinde Weesen gibt uns die Möglichkeit, auf einer noch unverbauten Parzelle genossenschaftlichen Wohnraum an bester Lage für gegen 200 oder sogar mehr

Personen zu erstellen. Die Baurechtsbedingungen sind fair und erfüllen die genossenschaftlichen Grundsätze.

Trotz intensiver Bemühungen des Vorstandes besteht für die Baugenossenschaft Glarus in den nächsten Jahren innerhalb des Kantons Glarus keine Möglichkeit, ein nur annähernd so gutes, nachhaltiges, interessantes und gewinnbringendes Projekt für unsere Genossenschaft realisieren zu können.

Projekt/Machbarkeitsstudie

Der Ersteller des Projektes Lärche, Architekt Renato Leuzinger, wurde nach Unterzeichnung der Absichtserklärung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie basierend auf den massgebenden Baureglementen der Gemeinde Weesen zu erarbeiten. Die Machbarkeitsstudie soll aufzeigen, wie viele Wohnungen und Tiefgaragenparkplätze in etwa auf der ganzen Parzelle erstellt werden können. Die Wohnungsgrössen sollen von 2 ½-Zimmer bis 5 ½-Zimmer gehen. Der Aussenraumgestaltung ist von Anfang an Beachtung zu schenken. Der Bau soll nachhaltig in Holz und den qualitativen Ausführungen und Anforderungen der Lärche entsprechen.





Wohnungen/Tiefgarage

Basierend auf der aktuellen Machbarkeitsstudie gehen wir derzeit von total 77 möglichen Wohnungen aus. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

2 ½ - Zimmer-Wohnungen	Anzahl:	12
3 ½ - Zimmer-Wohnungen	Anzahl:	29
4 ½ - Zimmer-Wohnungen	Anzahl:	24
5 ½ - Zimmer-Wohnungen	Anzahl:	12
Tiefgaragenparkplätze	Anzahl:	132

Wir gehen davon aus, dass nach Fertigstellung des gesamten Projektes rund 200 Personen in dieser Überbauung ihr Zuhause finden werden.

Fahrplan

Die Ortsgemeinde Weesen stimmt an der Versammlung vom 26. März 2026 über die Gewährung des Baurechtes an unsere Genossenschaft ab. Wir sind zuversichtlich, dass die Bürgerinnen und Bürger aufgrund der unbefriedigenden Marktentwicklung der Mietpreise der Gewährung zustimmen.

Ist dies der Fall, bitten wir Sie an unserer Versammlung vom 8. Mai 2026 um Kompetenzerteilung für den Abschluss eines Baurechtsvertrages mit der Ortsgemeinde Weesen. Wichtig: Der Eintrag des Baurechts im Grundbuch erfolgt erst, wenn das Projekt im Detail ausgearbeitet ist, die Kosten im Detail bekannt sind, sämtliche Kredite gesprochen sind, die Gesamtfinanzierung gesichert ist und eine rechtskräftige Baubewilligung für die Überbauung der Parzelle vorliegt.

Sind diese beiden Beschlüsse gemäss Anträgen zustande gekommen, werden wir eine Baukommission bilden und umgehend mit der Ausarbeitung eines Projektes starten. In dieser Phase wird auch ein geologisches Gutachten eingeholt, damit wir, auch was den Tiefbau betrifft, eine möglichst genaue Kostenberechnung erstellen können.

Etappierung

Wir sehen vor, die Überbauung innerhalb von zehn Jahren, in voraussichtlich drei Etappen, zu realisieren. Die erste Etappe mit ca. 25 – 30 Wohnungen wird in Angriff genommen, sobald die Baubewilligung bzw. die Baufreigabe vorliegt. Wir gehen heute davon aus, dass ein Baustart mit der 1. Etappe im Jahr 2028 realistisch ist (Bezug ca. im Jahr 2030).

Die 2. und 3. Etappe werden in weiteren Abständen von je drei Jahren bis ca. Ende 2038 erstellt.

Die Etappierung macht Sinn, um eine auf Jahre verteilte, vernünftige Anzahl Genossenschaftswohnungen in Weesen auf den Markt zu bringen. Zudem gibt uns die Etappierung die Möglichkeit, jährlich weitere und zusätzliche Eigenmittel zu erarbeiten.

Kosten

Gemäss Machbarkeitsstudie gehen wir aktuell von provisorischen Kosten von ca. CHF 46.1 Mio. aus. Wir weisen darauf hin, dass es sich lediglich um eine approximative, unverbindliche, auf Erfahrungswerten basierende Kostenberechnung handelt.

Mietzinsen

Bei einem Investitionsvolumen von CHF 46.1 Mio. gehen wir derzeit von möglich erzielbaren Mieterträgen von ca. CHF 2'015'000.00 bis max. CHF 2'170'000.00 pro Jahr aus (Kostenmiete). Basierend auf diesen provisorischen Berechnungen ist das Projekt Weesen nach Fertigstellung in sich selbsttragend, bzw. gewinnbringend, d.h., dass die Überbauung Weesen nicht aus den Erträgen der bestehenden Liegenschaften quersubventioniert werden muss. Im Marktvergleich liegen die in den vorgenannten Summen berechneten Mietzinsen, je nach Wohnungsgrösse, ca. CHF 300.00 bis CHF 500.00 pro Monat unter den üblichen Marktmieten in Weesen.

Finanzierung

CHF 45'000'000.00	Anlagekosten gem. prov. Kostenberechnung
CHF 33'000'000.00	Finanzierung Banken
CHF 12'000'000.00	Eigenkapital Baugenossenschaft

Eigenkapital: Mit der aktuellen Ertragslage kann die Baugenossenschaft Glarus jährlich ca. CHF 500'000.00 bis CHF 750'000.00 liquide Mittel erarbeiten, welche als Eigenmittel für dieses Projekt eingesetzt werden können. Zudem sehen wir auch vor, Sie an der weiteren Entwicklung unserer Genossenschaft teilhaben zu lassen, d.h., Sie werden weiteres Genossenschaftskapital zeichnen können. Melden Sie sich bereits heute bei der Geschäftsstelle, ob und wieviel Kapital Sie beim Zustandekommen des Projektes gerne neu zeichnen möchten. Wir freuen uns auf Ihre zahlreiche Kontaktaufnahme und Zeichnung. Wir freuen uns auch auf viele neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter aus

Weesen, welche uns mit der Zeichnung neuer Anteilscheine ebenfalls tatkräftig unterstützen werden!

Bankfinanzierung: Verschiedene Banken zeigen für die Finanzierung dieses Projektes grosses Interesse. Verbindliche Anträge und Zusagen von den Banken können erst bei Vorliegen der detaillierten Unterlagen eingeholt werden. Wir sind zuversichtlich, dass einer Bankfinanzierung im notwendigen Rahmen aufgrund der sehr guten Lage und Qualität des Projektes, unserer sehr guten Bonität und der ausgezeichneten Ertragslage nichts im Wege steht.

Unterhalt der bestehenden Liegenschaften

Wichtig ist auch die Anmerkung, dass der ordentliche Unterhalt der bestehenden Liegenschaften unserer Genossenschaft trotz beachtlichem Projekt in Weesen nicht vernachlässigt wird, bzw. bereits in den obigen Liquiditäts-Überschüssen berücksichtigt ist.

Konditionen Baurecht, zu Lasten Grundstück Nr. 717, Weesen

Die Ortsgemeinde Weesen gewährt der Baugenossenschaft Glarus das Baurecht auf dem Grundstück Nr. 717 zu Vorzugskonditionen. Von der gesamten Fläche der Parzelle von 12'720 m² Land, gehen wir von einem bebaubaren/direkt nutzbaren Anteil von derzeit 10'700 m² aus, welcher zu verzinsen ist. Aufgrund der Etappierung ist bis zur Bauvollendung nur der jeweils tatsächlich beanspruchte Teil der Parzelle zu verzinsen. Der vereinbarte Basis-Landwert wird auf CHF 300.00/m² festgesetzt. Mit der tiefen Ansetzung des Landwertes leistet die Ortsgemeinde einen wesentlichen Beitrag für zahlbaren Wohnraum auf der Parzelle Moos in Weesen. Die Baurechtszinsen werden auch bei der Kostenmiete den Mietern vollumfänglich im Mietpreis verrechnet. Wir gehen davon aus, dass im freien Markt der Basis-Landwert mindestens das Doppelte, wenn nicht das Dreifache betragen würde. Der Basis-Landwert wird dem Landesindex für Konsumentenpreise angepasst, erstmals nach zehn Jahren, dann alle fünf Jahre.

Antrag

Gemäss Statuten könnte der Vorstand die Verpflichtung des Baurechts in eigener Kompetenz eingehen. Da jedoch beim Zustandekommen des Baurechts der anschliessend notwendige Kreditrahmen in der Kompetenz der Generalversammlung liegt, wählen wir bereits im ersten Schritt im Sinne der Transparenz und Bedeutung, den Weg über die Zustimmung an der Generalversammlung.

Der Vorstand geht bei heutiger Kompetenzerteilung davon aus, dass, sofern keine erheblichen Abweichungen der vorerwähnten Ausführungen vorliegen, der danzumaligen Kreditbewilligung an einer der nächsten Generalversammlungen grundsätzlich nichts im Wege steht.

Der Vorstand sieht für die Baugenossenschaft Glarus mit dem Projekt Weesen eine einmalige Chance für eine ausgezeichnete Weiterentwicklung unserer Institution in den nächsten Jahren. Die Realisierung des Projektes Weesen wird die Baugenossenschaft Glarus langfristig weiter stärken.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen und die detaillierte Orientierung beantragt der Vorstand einstimmig, folgendem Beschluss zuzustimmen:

- Erteilung der Kompetenz für den Abschluss eines Baurechtsvertrages mit der Ortsgemeinde Weesen für das Grundstück Nr. 717, Grundbuch Gemeinde Weesen, mit einer Gesamtfläche von 12'720 m², gemäss den vorgenannten Parametern im Absatz «Konditionen Baurecht»

Glarus, 10. März 2026

Baugenossenschaft Glarus



Richard Schmidt
Vizepräsident



Rolf Luchsinger
Präsident

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

BILANZ	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Aktiven		
Postfinance - KK	108'868.29	36'400.03
Glarner Kantonalbank - KK	324'697.27	28'550.48
Raiffeisenbank Glarnerland - KK	120'485.44	11'097.52
RB-KK EG Tiefgarage Rüfi 3-5 Mollis	7'206.05	9'111.90
Total Flüssige Mittel	561'257.05	85'159.93
Verrechnungssteuer	367.15	373.00
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	14'000.00	20'500.00
Total übrige Forderungen	14'367.15	20'873.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	23'158.90	28'566.18
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	23'158.90	28'566.18
Total Umlaufvermögen	598'783.10	134'599.11
Wertschriften	39'700.00	50'302.23
Total Finanzanlagen	39'700.00	50'302.23
Mobilien und Einrichtungen	36'000.00	42'000.00
Maschinen und Geräte	19'600.00	25'000.00
Büromaschinen und EDV	3'300.00	-
Total Mobile Sachanlagen	58'900.00	67'000.00
Immobilien Glarus	33'978'000.00	34'304'000.00
Immobilien Mollis	3'847'000.00	3'896'000.00
Total Immobiler Sachanlagen	37'825'000.00	38'200'000.00
Total Anlagevermögen	37'923'600.00	38'317'302.23
Total Aktiven	38'522'383.10	38'451'901.34

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

BILANZ	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Passiven		
Verbindlichkeiten übrige	63'130.94	65'882.85
Mietzins-Vorauszahlungen	207'066.50	205'373.70
Verrechnungskonto Heizkosten	74'795.04	51'680.25
Total Kurzfristige Verbindlichkeiten	344'992.48	322'936.80
Passive Rechnungsabgrenzungen	148'957.33	165'325.94
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	148'957.33	165'325.94
Hypotheken Glarus	22'810'000.00	22'930'000.00
Hypotheken Mollis	3'925'000.00	3'925'000.00
Total Langfristige Finanzverbindlichkeiten	26'735'000.00	26'855'000.00
Rep.- u. Erneuerungsfonds EG Tiefgarage Rüfi 3-5 Mollis	7'206.05	9'111.90
Rückstellung 75 Jahre Baugenossenschaft Glarus	50'000.00	40'000.00
Total Rückstellungen	57'206.05	49'111.90
Total Fremdkapital	27'286'155.86	27'392'374.64
Anteilscheinkapital - Mieter	2'409'400.00	2'478'750.00
Anteilscheinkapital - Nichtmieter	8'340'300.00	8'107'900.00
Total Anteilscheinkapital	10'749'700.00	10'586'650.00
Gesetzliche Reserven	199'400.00	188'560.00
Total Reserven	199'400.00	188'560.00
Ergebnisvortrag	64'039.55	67'830.31
Jahresgewinn	223'087.69	216'486.39
Total Bilanzgewinn	287'127.24	284'316.70
Total Eigenkapital	11'236'227.24	11'059'526.70
Total Passiven	38'522'383.10	38'451'901.34

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

BETRIEBSRECHNUNG UND BUDGET

	Rechnung 2025 CHF	Rechnung 2024 CHF	Budget 2026 CHF
Mietzinseinnahmen	2'370'620.70	2'165'880.85	2'381'000.00
Mietzinsausfall Leerstand	-10'750.45	-19'282.70	-20'000.00
Hypothekarzinsen	-300'385.20	-423'699.00	-280'000.00
Baurechtszinsen	-21'748.00	-14'498.70	-21'748.00
Unterhalt und Reparaturen	-431'957.53	-455'122.80	-450'000.00
Energieaufwand	-97'708.42	-117'056.61	-130'000.00
Versicherungen, Gebühren	-104'591.12	-94'766.38	-100'000.00
Hauswartenschädigungen	-89'335.43	-77'245.48	-95'000.00
Total Liegenschaftserfolg	1'314'144.55	964'209.18	1'284'252.00
Verwaltungshonorare und Sitzungsgelder	-175'485.00	-179'640.25	-200'000.00
Allgemeine Verwaltungskosten	-53'607.28	-45'884.60	-55'000.00
übrige Betriebskosten	-104'526.42	-93'157.69	-100'000.00
Total Verwaltungsaufwand	-333'618.70	-318'682.54	-355'000.00
Abschreibungen Mobilien und Einrichtungen	-12'144.94	-14'853.05	-8'000.00
Abschreibungen Maschinen und Geräte	-13'083.55	-6'497.85	-6'000.00
Abschreibungen Büromaschinen und EDV	-9'714.00	-	-
Abschreibungen Liegenschaften	-650'557.85	-362'641.58	-625'000.00
Total Abschreibungen	-685'500.34	-383'992.48	-639'000.00
Kapitalertrag	1'051.42	1'068.43	1'200.00
Kapitalaufwand	-	-0.35	-
Total Finanzerfolg	1'051.42	1'068.08	1'200.00
Rückstellung 75 Jahre Baugenossenschaft Glarus	-10'000.00	-10'000.00	-10'000.00
Ausserordentlicher Aufwand	-6'349.47	-1'728.75	-
Entnahme aus Reparatur- und Erneuerungsfonds	-	10'000.00	-
Ausserordentlicher Ertrag	0.13	14'521.35	-
Total Ausserordentlicher Erfolg	-16'349.34	12'792.60	-10'000.00
Reinertrags- und Kapitalsteuern	-58'695.10	-58'908.45	-60'000.00
Periodenfremde direkte Steuern	2'055.20	-	-
Total Steuern	-56'639.90	-58'908.45	-60'000.00
Jahresgewinn	223'087.69	216'486.39	221'452.00

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

GESETZLICHER ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2025

31.12.2025
CHF

31.12.2024
CHF

1 Angaben zum Unternehmen

Baugenossenschaft Glarus
8750 Glarus
UID-Nr.: CHE-102.330.242

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt <10 <10

2 Angaben über die angewendeten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechtes (Art. 957 bis 962) erstellt.

2.1 Gesetzlich geforderte Angaben zur Bewertung einzelner Bilanzpositionen

-Bewertung zu Veräusserungs- anstatt zu Fortführungswerten	Nein	Nein
-Bewertung von Aktiven mit Börsenkurs oder beobachtbaren Marktpreisen gem. OR 960b	Nein	Nein

2.2 Zusätzliche / Freiwillige Angaben zur Bewertung einzelner Bilanzpositionen

Abschreibungssätze	degressiv	degressiv
-Abschreibungen Mobilien und Einrichtungen	25.0%	25.0%
-Abschreibungen Maschinen und Geräte	40.0%	40.0%
-Abschreibungen Büromaschinen und EDV	40.0%	0.0%
-Abschreibungen Bleichestr. 17/19 Glarus	1.5%	1.5%
-Abschreibungen Feldstr. 9/11 Glarus	1.5%	1.5%
-Abschreibungen Schiltstr. 1 Glarus	1.5%	1.5%
-Abschreibungen Sommerw. 37/39 Glarus	1.5%	1.5%
-Abschreibungen Schützenh. 60/62 Glarus (ab 2025 ordentlich)	2.0%	CHF 454.18
-Abschreibungen Neuhaus 1/2 Mollis	1.5%	1.5%
-Abschreibungen Rüfi 1/2 Mollis	1.5%	1.5%
-Abschreibungen Rüfi 5 Mollis	1.5%	1.5%

3 Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen in Bilanz/Erfolgsrechnung

3.1 Details zu Immobilien

Jahr	Immobilie	Anschaffung	Kumul. Abschr.	Buchwert	Hypothek	Brandvers.
2025	Bleichestr. 17/19 Glarus	11'960'750	2'195'750	9'765'000	6'000'000	14'788'000
2024	Bleichestr. 17/19 Glarus	11'960'750	2'046'750	9'914'000	6'000'000	14'788'000
2025	Feldstr. 9/11 Glarus	3'720'663	498'663	3'222'000	3'000'000	7'768'000
2024	Feldstr. 9/11 Glarus	3'720'663	449'663	3'271'000	3'000'000	7'768'000
2025	Schiltstr. 1 Glarus	7'802'332	3'050'332	4'752'000	4'100'000	10'522'000
2024	Schiltstr. 1 Glarus	7'583'975	2'977'975	4'606'000	4'100'000	10'194'000
2025	Sommerw. 37/39 Glarus	4'386'736	2'228'736	2'158'000	1'860'000	5'858'000
2024	Sommerw. 37/39 Glarus	4'386'736	2'195'736	2'191'000	1'880'000	5'858'000
2025	Schützenh. 60/62 Glarus	14'372'098	291'098	14'081'000	7'850'000	14'758'000
2024	Schützenh. 60/62 Glarus	14'325'222	3'222	14'322'000	7'950'000	14'700'000
2025	Neuhaus 1/2 Mollis	1'934'625	608'625	1'326'000	1'525'000	6'444'000
2024	Neuhaus 1/2 Mollis	1'924'300	588'300	1'336'000	1'525'000	6'444'000
2025	Rüfi 1/2 Mollis	1'280'300	579'300	701'000	1'400'000	4'467'000
2024	Rüfi 1/2 Mollis	1'280'300	568'300	712'000	1'400'000	4'467'000
2025	Rüfi 5 Mollis	3'322'433	1'502'433	1'820'000	1'000'000	3'275'000
2024	Rüfi 5 Mollis	3'322'433	1'474'433	1'848'000	1'000'000	3'275'000
2025	Total	48'779'936	10'954'937	37'825'000	26'735'000	67'880'000
2024	Total	48'504'379	10'304'379	38'200'000	26'855'000	67'494'000

Total Grundpfandrechte	32'090'244	32'090'244
davon total beansprucht	26'735'000	26'855'000

3.2 Details zu Hypotheken

Amortisationsverpflichtungen Hypotheken	120'000	120'000
---	---------	---------

4 Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen in der ER

4.1 Ausserordentliche Positionen

Diverses	-2'176.97	-93.75
Schadenzahlung	-4'172.50	-1'635.00
Rückstellung 75 Jahre Baugenossenschaft Glarus	-10'000.00	-10'000.00
Ausserordentlicher Aufwand	-16'349.47	-11'728.75

Diverses	0.13	593.35
Gemeinde Glarus Rückzahlung Depot	0.00	4'154.00
Gemeinde Glarus Entsch. Dienstbarkeitsvertrag	0.00	600.00
Staatskasse Förderprogramm	0.00	9'174.00
Entnahme aus Reparatur- und Erneuerungsfonds	0.00	10'000.00
Ausserordentlicher Ertrag	0.13	24'521.35

Total Ausserordentliches Ergebnis	-16'349.34	12'792.60
--	-------------------	------------------

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

ANTRAG AUF VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

	2025	2024
	CHF	CHF
Gewinnvortrag per 01.01.	64'039.55	67'830.31
Jahresgewinn	223'087.69	216'486.39
Zur Verfügung der Generalversammlung	287'127.24	284'316.70
Zuweisung an Gesetzliche Reserven	11'200.00	10'840.00
Verzinsung des einbezahlten Anteilscheinkapitals zu 2%	212'889.30	209'437.15
Vortrag auf neue Rechnung	63'037.94	64'039.55
	287'127.24	284'316.70

Revisionsbericht

ERICH FISCHLI & PARTNER

Wirtschafts-/Steuerberatung · Wirtschaftsprüfung · Treuhand

Klosterweg 3, 8752 Näfels

Telefon 055 640 22 24

info@erichfischli.ch

Erich Fischli · lic. rer. pol.

Angela Petruzzi · dipl. Wirtschaftsprüferin

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Glarus, Glarus

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Glarus für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Näfels, 17. Februar 2026

Erich Fischli & Partner KLG



Angela Petruzzi

Zugelassene Revisionsexpertin

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Wohnungsverzeichnis

Glarus

	5.5	5	4.5	4	3.5	3	2.5	2	1	Total
Schiltstrasse 1		7	1	8		8				24
Feldstrasse 9	1		3	1		1		4	1	11
Feldstrasse 11			4		4					8
Bleichestrasse 17			8		4		2			14
Bleichestrasse 19			5		9					14
Sommerweg 37			3		3					6
Sommerweg 39			3		3					6
Schützenhausstr. 60			5		2		3			10
Schützenhausstr. 62			4		7		3			14
Total	1	7	35	9	32	9	8	4	1	107

Mollis

	5.5	5	4.5	4	3.5	3	2.5	2	1	Total
Rüfi 1			3		3					6
Rüfi 2			3		3					6
Rüfi 5			6							6
Neuhaus 1			5		3	3		1		12
Neuhaus 2			4		4					8
Total			21		13	3		1		38

Genossenschaftsorgane

Vorstand

Präsident: Rolf Luchsinger, Glarus
Vizepräsident: Richard Schmidt, Glarus
Beisitzer: Irene Arnold, Glarus
Manuela Elmer-Figi, Schwanden
Bruno Kälin, Mollis
Stefan Maduz, Elm
Matthias Jenny, Glarus

Geschäftsstelle

Geschäftsführer: Roman Steiger, Glarus
Geschäftsführer Stv.: Pascal Grossmann, Netstal
Sekretariat: Beatrice Stucki-Gachnang, Näfels

Adresse: Baugenossenschaft Glarus
Schützenhausstrasse 60
Postfach
8750 Glarus

Telefon: 055 640 91 84
E-Mail: info@bgglarus.ch
Homepage: www.bgglarus.ch

Finanz- und Rechnungswesen

Treuhänder: Alex Landolt

Adresse: Umberg Treuhand AG
Bahnhofstrasse 16
8750 Glarus

Revisionsstelle

Revisor: Angela Petruzzi

Adresse: Erich Fischli & Partner
Klosterweg 3
8752 Näfels



Baugenossenschaft Glarus
Schützenhausstrasse 60
Postfach
8750 Glarus
Telefon 055 640 91 84
info@bgglarus.ch
www.bgglarus.ch